

Årsredovisning

för

Brf Skytten i Duvbo

715200-1280

Räkenskapsåret

2016

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skytten 8 i Sundbybergs stad förvärvades 1956 och bebyggdes 1957.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten består av 7 flerbostadshus i 4 plan och den totala yta uppgår till 10 178 kvm, vilka fördelar sig på 9 523 kvm bostäder, 357 kvm lokaler samt 298 kvm garage. Marken är 19 211 kvm på fri grund.

Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler, 2 förråd, 21 garage varav 12 varmgarage och 9 kallgarage, 8 mc-platser i garage och 92 p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 141 st lägenheterna är som följer:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18 st	2 st	36 st	48 st	30 st	7 st

SD

B

AF

an

Föreningen förfogar även över fastighetskontor, verkstad, garage samt förråd på Solvallavägen.

Lokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter: Kontor, VVS, elföretag, frisersalong, lager och cykelverkstad.

Gemensamhetslokaler

- Bastu 1 st
- Föreningslokal 1 st
- Tvättstugor 3 st
- Mangelrum 3 st
- Grovtvättstuga 1 st
- Torkrum 4 st
- Cykelrum 7 st
- Rum för kälkar, pulkor m.m.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna försäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

Under 2016 har Christer Hill konsulterats för fastighetsskötsel, administrativ skötsel samt rådgivande fastighetsförvaltning/byggrupp.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

Genomförda åtgärder under året

- Påbörjat renovering av gavlar som krävde underhåll.
- Byte av armatur på parkeringar
- Påbörjat utbytet av gårdsbelysningen
- Renovering av diverse parkeringsplatser
- Oljat trädetaljer och utbyte av parkeringsnummer
- Översyn och godkännande av eldstäder av hus 5

Planerade åtgärder/underhåll

- Forstatt renovering av gavlar under året
- Tvättning av fasader (norrvidorna)
- Målning av husgrund
- Succesivt utbyte av gammal utebelysning
- Utredning pågår angående byte av innerbelysning i trapphus till modern teknik ur miljösynpunkt.
- Uppdatering av varmvattenssystemet.
- Översyn av uteområden t ex trappor samt trädgård

Rekommendationer:

- Tappvarmvattnet ska hålla minst 55 C
- Installera gärna badrumsfläkt
- Vädra badrummet ofta
- Kemikalier, el-material m.m. får ej kastas i sopskåpen
- Alla rekommenderas att ha bostadsrättstilläggsförsäkring till hemförsäkringen
- Alla rekommenderas att ha fungerande brandvarnare

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023. Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

SR P-2 CB AF an

År	Åtgärd
2016	Byte av cirkulationspump för varmvattenssystemet
2016	Renovering av gavlar påbörjats
2015	Renovering av lekplatser
2015	Ombyggnation av sophusen Duvkullavägen
2015	Ombyggnation av bastu
2015	Nybygge av grillplats hus 8
2015	OVK utförd
2014	2 nya tvättmaskiner installerade
2014	3 nya torktumlare installerade
2013	Installation av nytt bokningssystem för tvättstugor
2013	Installation av nytt passersystem
2013	Justering av balkonger
2012	Installation av nytt expansionskärl för värmesystem
2012	Tvättning av fasad
2012	Renovering av hustak
2011	Vårtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2011	Renovering av två hustak
2008	Renovering av tre tvättstugor
2006	Utbyte av samtliga fönster
2005	Målning av samtliga hustak
2005	Utbyte av värmeaggregat
2004	Omputsning av fasad hus 5 Väst och hus 4 Öst
2002	Omputsning av fasad hus 2 Östra
2001	Omputsning av fasad hus 5 Östra
1996	Nya balkonger
1991	Nytt gårdsbjälklag

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1983-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-27.

Styrelse

Johan Jägerström	Ordförande
Pasi Hyyrynen	Vice ordförande
Eva Bergström	Sekreterare
Christina Mikkelsen	Ledamot
Ander Furi	Ledamot
Christoffer Jonsson	Suppleant
Mikael Strange	Suppleant
Kai Illum	Suppleant

Avgick Stämman 2015:

Sofia Losell
Hugo Eliasson
Pirjo Wetterstrand

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anders Furi, Christina Mikkelsen



Revisorer

Peter Johansson	Extern revisor, ordinarie	Allegretto
Peter Brehme	Extern revisor, suppleant	Allegretto
Ulf Sindemark	Intern revisor, ordinarie	
Hans Andersson	Intern revisor, suppleant	

Valberedning

Britt-Marie Lundberg	Sammanställande
Stig-Ola Sandlund	
Maria Nyman	

Arvoden

Ersättning vid sammanträden utgår med 600 kr som i enlighet med tidigare stämmobeslut är i likhet med Sundbybergs Stad.

Årsarvoden för styrelsen:

Ordförande	11 330 kr
Vice ordförande	6 798 kr
Sekreterare	6 232 kr
Ledamot	2 946 kr
Internrevisor	2 946 kr

Externrevisorers arvode utgår enligt löpande räkning. Vidare utgår milersättning med 18,50 kr/mil.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2016 haft 11 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samlad eller två styrelseledamöter i förening.

Återkommande händelser

- Vår och höststädnings har skett

Arbetsutskott

Vi har ett AU som sammanträder vid behov med sammansättning av medlemmar och styrelse.

Arbetsgruppen har sammanträtt i frågor som försäkringsfrågor, hemsida, stambyte/re-lining, fasader, tvättstugor, Hyreslokaler, osv. Under året har 4 protokollförda AU möten genomförts. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 13 överlåtelse ägt rum varav två genom gåvobrev.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar (2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet). Överlåtelseavgift betalas av köpare. Denna avgift har betalats till föreningen som har betalat till den ekonomiske förvaltare för registrering och administration.

Andrahandsuthyrningar

5 andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 9 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Handwritten signatures and initials: JZ, J-F, AP, CB, and a signature that looks like 'm'.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2015-01-01 genom en höjning med 5 procent. Dessförinnan ägde en höjning rum 2013-10-01 med 4 %.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till föreningen för finansiering av föreningens löpande kostnader och utgifter samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

I föreningens underhållsplan ligger vissa större underhåll inom en tioårsperiod, bl a underhåll av stammar/stambyte. Osäkerheten om när i tiden, omfattning av underhåll och kostnad är stor. Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll men om dessa reserver räcker för kommande underhåll är inte säkert.

Finansiering

De reserver som föreningen hittills genererat bl a genom avskrivningarna har placerats primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader vilket även håller avgifterna nere. När det är dags för större underhåll kommer sannolikt de banklån som amorterats behöva tas upp igen och det kommer sannolikt sätta viss press på avgifterna.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som föreningen inte haft tidigare, förutsatt att det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Styrelsen har valt att dela upp lånen på olika löptider för att minska risken för stora och plötsliga förändringar i finansieringskostnaden. Se årsredovisningen för sammanställning av belåning.

Föreningens ursprungliga lån 1983 var 4,6 mkr och uppgick till 57 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har tidigare maximalt uppgått till 13,4 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 165 013 000 kr, varav markvärde 77 493 000 kr och byggnaderna 87 520 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Medlemmarnas reparationsfond

Avsättningen till medlemmarnas reparationsfond ska enligt föreningens stadgar vara minst 0,15 % per år av fastighetens taxeringsvärde vilket i år innebär en avsättning på 241 684 kronor.

SW P-7
AF B an

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	552	527	512
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 065	845	881	884
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	123	112	111	115
Elkostnad / kvm byggnadsyta	30	30	29	30
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	27	24	24	17
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	11	15	21	23
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	502	508	514	746
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	3	3	3	4
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	218	210	192	141
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	47	47	47	19
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	45	45	45	45
Totala underhållsreserver i tkr	20 171	19 541	15 578	14 055

Totala byggnadsytan uppgår till 10 178 kvm, bostadsrättsytan till 9 523 kvm samt lokalytan till 352 kvm uthyrd yta (totalt 655 kvm inklusive outhyrd för egen användning).

Nyckeltalsdefinitioner*Banklån kr/kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage i form av kommande underhållskostnader. Årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll

Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

SR 1-2 AF 16 an

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Föreningen har 141 medlemslägenheter och vid årets början hade föreningen 176 medlemmar. Under året har 13 överlåtelser skett och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 183 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 085	6 018	5 772	5 644
Resultat efter finansiella poster	410	1 399	1 344	297
Soliditet (%)	55	55	43	32

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	673	3 787	2 218	619	1 399	8 696
Disposition av föregående						
års resultat:			483	674	-1 399	-242
Avsättning inre fond				-486		-486
Avsättning yttre fond				-242		-242
Årets resultat					410	410
Belopp vid årets utgång	673	3 787	2 701	565	410	8 136

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst 1 293 667 årets vinst 410 154

SK 27
AF 08
an

1 703 821

disponeras så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	495 039	Avsättes till fond för inre
underhåll 247 520 i ny räkning överföres		961 262

1 703 821

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% per år av fastighetens taxeringsvärde.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

32 7-7
AF 08

Not

Resultaträkning

		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 084 846	6 018 029
Övriga rörelseintäkter		170 971	0
Summa rörelseintäkter	1	6 255 817	6 018 029
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 422 922	-3 092 386
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-248 551	-256 473
Personalkostnader	7, 8	-604 941	-661 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-461 385	-460 135
Summa rörelsekostnader		-5 737 799	-4 470 179
Rörelseresultat		518 018	1 547 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 430	1 505
Räntekostnader		-109 294	-149 991
Summa finansiella poster		-107 864	-148 486
Resultat efter finansiella poster		410 154	1 399 364
Årets resultat	9	410 154	1 399 364

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	9 170 761	9 590 882
Inventarier, verktyg och installationer	11	263 831	305 094
Summa materiella anläggningstillgångar		9 434 592	9 895 976

SK 2-1
AF 18
m

	Not		
Summa anläggningstillgångar		9 434 592	9 895 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		445	7 405
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	6 631 088	5 588 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 551	138 788
Summa kortfristiga fordringar		6 781 084	5 734 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		941	168 743
Summa omsättningstillgångar		6 782 025	5 903 607
SUMMA TILLGÅNGAR		16 216 617	15 799 583
Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 459 572	4 459 572
Fond för yttre underhåll		2 701 078	2 217 708
Summa bundet eget kapital		7 160 650	6 677 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 293 667	619 356
Årets resultat		410 154	1 399 364
Summa fritt eget kapital		1 703 821	2 018 720
Summa eget kapital		8 864 471	8 696 000

Avsättningar

Fond för inre underhåll	13	1 299 475	1 150 024
-------------------------	----	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 732 730	4 783 586
------------------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	50 856	50 856
------------------------------------	----	--------	--------

PA 27
AF 26 Cui

Brf Skytten i Duvbo
Org.nr 715200-1280

11 (19)

	Not		
Leverantörsskulder		370 485	341 877
Övriga skulder		28 329	51 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	870 271	726 032
Summa kortfristiga skulder		1 319 941	1 169 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 216 617	15 799 583

g 178 2-7. 8
AF 8
m

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5% / 67 år
Fönster	5% / 20 år
Tvättstuga, bredband, säkerhetssystem	10% / 10 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	5 272 841	5 255 284
Hyror bostäder	0	19 416
Hyror lokaler	374 946	297 393
Hyror parkering/garage	343 940	335 684
Hyror förråd	3 600	3 600
Kommunikation (TV, Tele, IT)	15 840	15 840
Elintäkter	45 926	45 675
Övriga intäkter	1 050	3 768
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	26 703	41 369
Försäkringsersättning	170 971	0
	6 255 817	6 018 029

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	4 997
Städning, entreprenad	102 000	102 000
Städning, enligt beställning	2 500	0
Snöröjning	21 562	87 944
Fastighetsskötsel gård beställning	32 940	18 399
Störningjour och larm	7 901	7 506
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	25 000
Serviceavtal värmeanläggning	9 611	8 476
Övrig fastighetsskötsel	54 349	41 836
	230 863	296 158

SR AF 10

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation bostäder	641	3 602
Reparation lokaler	12 543	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	47 159
Reparation tvättstuga	20 447	3 225
Reparation VVS	28 718	32 269
Reparation lås och portar	3 669	8 671
Reparation ventilation	1 233	1 230
Reparation fasad	0	529
Reparation elinstallationer	16 535	100
Vattenskada	207 766	4 431
Övriga reparationer	2 534	5 082
	294 086	106 298

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll lokaler	25 746	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	113 476
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	98 012
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	48 959
Periodiskt underhåll garage/bilplats	0	12 500
Periodiskt underhåll värmeanläggning	111 250	0
Periodiskt underhåll fasad	1 212 250	0
	1 349 246	272 947

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	306 516	301 312
Uppvärmning	1 252 779	1 137 026
Vattenkostnader	273 551	240 492
Sophämtning och grovsopor	192 363	186 856
Försäkring	159 193	192 048
Kommunikation (TV, Tele, IT)	155 406	152 754
Fastighetsskatt	208 918	206 493
	2 548 726	2 416 981

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

2016	2015
------	------

gmk AF 8
an

Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	115 876	115 876
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	2 793	3 511
Revisionsarvode (extern)	19 594	18 562
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	26 703	40 926
Kontorskostnader	31 237	27 897
Möteskostnader styrelse och stämma	11 398	11 111
Trivselkostnader	24 190	21 377
Föreningsavgifter	8 350	8 350
Övriga förvaltningskostnader	8 409	8 863
	248 550	256 473

Not 7 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2016	2015
Styrelsemedlemmar och internrevisor	56 600	108 829
Lön - fastighetsskötare och administration	397 821	402 572
Lön/arvoden övriga	12 581	12 400
Bilersättning	4 257	5 032
Sociala avgifter	127 834	131 373
Övriga personalkostnader	5 848	979
	604 941	661 185

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2016	2015
Årets resultat	410 154	1 399 364
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	461 385	460 135
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 349 246	272 948
Underhållsöverskott	2 220 785	2 132 447
Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 218 kr/kvm (210 kr/kvm)		

Handwritten signatures and initials:
J.M. 22- AF CB au

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-11 322 096	-10 901 974
Årets avskrivningar	-420 122	-420 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 742 218	-11 322 096
Utgående redovisat värde	9 170 760	9 590 882
Taxeringsvärden byggnader	87 520 000	83 866 000
Taxeringsvärden mark	77 493 000	77 257 000
	165 013 000	161 123 000
Bokfört värde byggnader	7 293 760	7 713 882
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	9 170 760	9 590 882

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	501 434	476 434
Inköp		25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-196 340	-156 327
Årets avskrivningar	-41 263	-40 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 603	-196 340
Utgående redovisat värde	263 831	305 094

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel på skattekonto	65 887	64 426
Skattefordran	142 224	144 649

gxl 7-7 AF 8 cu

Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	6 422 977	5 379 596
	6 631 088	5 588 671

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 150 024	1 073 291
Årets avsättning	241 684	241 684
Ianspråktagande	-92 233	-164 951
	1 299 475	1 150 024

Årets avsättningar redovisas inte i resultaträkningen utan i balansräkning genom omföring från föreningens egna kapital, i enlighet med rekommendationer från bokföringsnämnden.

Not 14 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	4 532 730	4 634 442
		4 532 730
		4 634 442

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	0,79	3-månaders	669 304	676 296
Stadshypotek AB	1,29	2021-10-30	1 073 960	1 097 824
Stadshypotek AB	3,18	2017-09-30	1 225 322	1 225 322
Stadshypotek AB	1,49	2020-09-30	1 815 000	1 835 000
			4 783 586	4 834 442

Kortfristig del av långfristig skuld	50 856	50 856
--------------------------------------	--------	--------

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	588 005	479 459
Upplupen värme	162 661	149 168
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen räntekostnad	2 382	4 569
Upplupen semesterlöneskuld	47 534	30 531

gk 72 8
AF an

Upplupna sociala avgifter	14 935	9 593
Övriga upplupna kostnader	34 755	32 712
	870 272	726 032

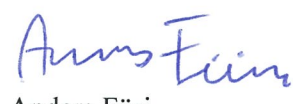
Not 17 Ställda säkerheter

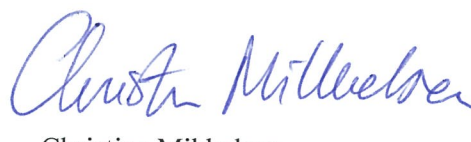
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

Sundbyberg den 21 april 2017


Eva Bergström

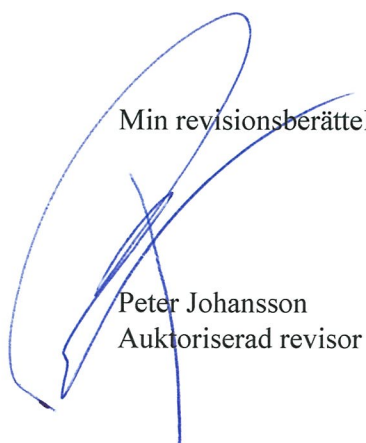

Johan Jägerström


Anders Furi


Christina Mikkelsen


Pasi Hyyrynen

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skytten i Duvbo

Org.nr 715200-1280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten i Duvbo för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skytten i Duvbo för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2017

Peter Johansson
Auktoriserad revisor